2007-02407/

Muni-EXPRESS

BULLETIN D'INFORMATION DU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

N° 8 – 7 JUILLET 1998

Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale

La Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale (projet de loi 440) sanctionnée le 20 juin 1998 aborde essentiellement deux sujets, soit l'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle ainsi que les déplacements fiscaux consécutifs au dépôt des rôles d'évaluation.

Les immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle

Le ministre des Affaires municipales annonçait, le 31 octobre dernier, son intention d'adopter certaines règles portant sur l'évaluation des immeubles à vocation unique. Ces règles devaient donner suite aux recommandations du groupe de travail présidé par Me Jacques O'Bready. Un règlement, prépublié dans la *Gazette officielle* du 23 juin dernier, définit les immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle et énonce les principes directeurs de la méthode d'évaluation qui doit leur être appliquée. La loi 440 contient, elle aussi, des dispositions touchant ces immeubles. Ces dispositions apportent des précisions qui visent à améliorer l'efficacité des règles relatives à l'échange de renseignements, aux fins de la confection du rôle, entre l'évaluateur municipal et le propriétaire de ce type d'immeubles. La loi 440 impose de nouvelles obligations à l'évaluateur municipal et au propriétaire des immeubles visés par le règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle.

L'avis écrit

Avant le 1er septembre qui suit le 1er juillet qui sert de date de référence au marché, soit environ un an avant le dépôt du rôle, l'évaluateur municipal doit aviser par écrit le propriétaire d'un tel immeuble, que son immeuble est visé par le règlement, que la méthode d'évaluation prévue par le règlement sera appliquée et que des modalités entoureront l'échange de renseignements qui suivra. Il faut noter que toutes les communications écrites exigées doivent se faire par courrier recommandé.

Lorsque aucun avis n'est transmis dans ce délai, la méthode d'évaluation que prescrit le règlement et le processus d'échange de renseignements prévu à la loi ne sont pas obligatoires.

L'échange de renseignements

Le projet de loi 440 prévoit un échange ordonné de renseignements entre l'évaluateur municipal et le propriétaire d'un tel immeuble. Basé sur la réciprocité des gestes et des renseignements transmis, cet échange est soumis à des règles strictes.

D'abord, l'évaluateur doit, avant le 1er janvier de l'exercice qui précède celui de l'entrée en vigueur du rôle, transmettre par écrit au propriétaire qu'il a avisé précédemment, les renseignements suivants :

- le coût neuf des constructions qui font partie de l'immeuble à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle, établi conformément à la méthode d'évaluation prescrite au règlement ;
- le montant de la dépréciation qu'il soustrait de ce coût neuf ;
- le montant de la dépréciation ventilé entre les différents types de dépréciation et les méthodes de quantification utilisées.

Ensuite, s'il est en désaccord avec un ou plusieurs renseignements fournis par l'évaluateur, le propriétaire pourra, jusqu'au 1er juin précédant le dépôt du rôle, transmettre par écrit à l'évaluateur les renseignements qu'il entend faire reconnaître. Ces renseignements devront être réciproques à ceux que l'évaluateur municipal doit fournir.

Les implications subséquentes

En l'absence de désaccord du propriétaire, toute personne établissant la valeur des constructions faisant partie d'un immeuble à vocation unique est tenue d'utiliser les seuls renseignements que l'évaluateur a transmis au propriétaire. Ces renseignements non contestés doivent être utilisés par l'évaluateur, le propriétaire et son expert, le Tribunal administratif du Québec et les tribunaux judiciaires.

Dans le cas où le propriétaire a signifié son désaccord, il doit transmettre à l'évaluateur les renseignements qu'il entend faire reconnaître, soit le coût neuf des constructions, le montant de la dépréciation, les montants de la dépréciation ventilés et les méthodes de quantification, si l'évaluateur a préalablement pris soin de lui fournir les mêmes renseignements. L'évaluateur ne pourra établir un coût neuf supérieur, ni un montant pour la dépréciation inférieur à ceux qu'il a

Gouvernement du Québec
Ministère des Affaires municipales

préalablement communiqués. Le propriétaire, quant à lui, ne pourra faire reconnaître un coût neuf inférieur ni un montant de dépréciation supérieur à ceux qu'il a communiqués à l'évaluateur. En conséquence, seul un rapprochement des positions de l'évaluateur et du propriétaire est possible.

Toutefois, lorsque le bâtiment visé a subi des transformations de son état après l'expédition de l'avis de l'évaluateur, d'autres coûts neufs et d'autres montants de dépréciation peuvent être utilisés.

L'évaluateur doit également rencontrer, avant le dépôt du rôle, le propriétaire ou son représentant si une demande en ce sens lui est adressée avant le 1er juin qui précède ce dépôt.

Les dispositions législatives touchant les immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle s'appliquent à l'égard de tout rôle devant entrer en vigueur le 1er janvier 2001 ou postérieurement. Ainsi, les premiers avis écrits au propriétaire découlant de cette nouvelle procédure devront être expédiés par l'évaluateur avant le 1er septembre 1999.

Le Manuel d'évaluation foncière du Québec

Une autre disposition du projet de loi 440 vise à uniformiser les instruments à utiliser pour établir la valeur réelle des unités d'évaluation lorsque la méthode du coût est utilisée. C'est pourquoi elle concerne toutes les unités d'évaluation et non seulement un immeuble à vocation unique. De plus, tous ceux qui interviennent dans le processus d'établissement de la valeur, c'est-à-dire l'évaluateur municipal, le propriétaire de l'immeuble et son expert ainsi que les tribunaux, devront respecter ces règles :

- Lorsque la méthode du coût est utilisée aux fins d'établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, on doit utiliser la technique la plus pertinente ou les techniques les plus pertinentes, compte tenu de la nature de l'immeuble à évaluer, notamment parmi celles décrites au *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (MEFQ) lorsqu'elles sont applicables, y compris les rajustements qu'elles prévoient.

On doit donc comprendre que cette disposition ne restreint pas les intervenants à ce seul instrument et ne l'impose pas aux cas où il s'avère inapplicable ou inapproprié ; elle vise à privilégier le MEFQ avant tout autre instrument. En uniformisant l'utilisation d'un outil de référence commun, cette mesure vise à simplifier les discussions qui auront lieu lors de l'établissement des valeurs.

Les déplacements fiscaux consécutifs au dépôt des rôles d'évaluation

Le projet de loi 440 prévoit une série de mesures, disponibles dès l'exercice financier 1999, qui permettront aux municipalités d'atténuer les transferts fiscaux entre les contribuables pouvant résulter du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation. Il s'agit, d'une part, de bonifications de diverses mesures existantes et, d'autre part, de l'ajout d'une nouvelle mesure appelée « diversification transitoire des taux ».

Bonification de mesures existantes

- **Relèvement du plafond des recettes de taxes particulières au secteur non résidentiel sur le territoire desservi par la STCUM**

Le projet de loi 440 hausse les coefficients utilisés pour calculer le maximum des recettes qu'une municipalité membre de la Société de transport de la Communauté urbaine de Montréal (STCUM) peut obtenir au moyen de la taxation non résidentielle (taxe d'affaires et surtaxe ou taxe sur les immeubles non résidentiels) ; les coefficients actuellement fixés à 1,24 et 7,3 sont majorés à 1,5 et 9,0.

Les municipalités dont le territoire est compris dans celui desservi par la STCUM pourront atténuer, voire contrer dans certains cas, les déplacements fiscaux anticipés entre les propriétaires d'immeubles résidentiels et les propriétaires d'immeubles non résidentiels.

- **Dégrèvement des comptes de taxes (communément appelé « plafonnement »)**

Selon la législation actuelle, une municipalité locale peut instaurer une mesure de plafonnement de la hausse du montant de toute taxe foncière imposée, en fonction de la valeur imposable, sur toutes les unités d'évaluation imposables du rôle. Ainsi, lorsque l'augmentation de la taxe foncière générale, par exemple, dépasse un pourcentage fixé par la municipalité, un dégrèvement est appliqué pour faire en sorte que le nouveau montant soit égal à celui qui était payable pour l'année précédente, majoré du pourcentage représentant le seuil d'admissibilité. Le seuil d'admissibilité fixé par la municipalité ne peut être inférieur à la somme que l'on obtient en additionnant 10 % et le pourcentage d'augmentation du budget de l'exercice visé par rapport au précédent.

Cette mesure ne peut s'appliquer pour le troisième exercice financier auquel s'applique le rôle d'évaluation de la municipalité et elle ne sera applicable aux fins du deuxième exercice financier que si elle a été adoptée aux fins du premier exercice.

Le projet de loi 440 permet l'application de la mesure de plafonnement à un plus grand nombre de taxes. Une municipalité locale pourra désormais choisir de l'appliquer aussi à la taxe ou à la surtaxe sur les immeubles non résidentiels.

Jusqu'à présent, on ne pouvait appliquer simultanément la mesure de l'étalement de la variation des valeurs et celle du plafonnement. Comme le plafonnement ne concerne que le rôle foncier et puisque la mesure de l'étalement pourrait ne viser que le rôle locatif (voir texte explicatif relatif à la mesure de l'étalement ci-après), on pourra, dans une telle situation, appliquer ces deux mesures simultanément.

- **Majoration de certaines taxes foncières (mesure dite « du plancher »)**

Tout comme pour le plafonnement, l'objectif de cette mesure est de limiter les variations de taxes, à la différence qu'elle vise celles qui sont en situation de baisses importantes consécutivement à l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation foncière. Cette mesure avait été accordée, de façon transitoire pour 1995 et 1996, à la Ville de Montréal.

Ainsi, toute municipalité locale peut, par règlement, prévoir la majoration du montant d'une taxe foncière afin de limiter le pourcentage de la diminution, par rapport au montant de la taxe payable à l'égard de l'unité pour l'exercice précédent, qui découle de l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation. La municipalité fixe le pourcentage que doit dépasser la diminution du montant de la taxe pour que la majoration s'applique; ce pourcentage ne peut être inférieur à 10 %.

Les conditions d'application de cette mesure sont similaires à celles du plafonnement. En effet, la municipalité ne peut l'appliquer aux fins du troisième exercice et elle ne sera applicable aux fins du deuxième exercice financier que si elle a été adoptée aux fins du premier exercice. De plus, elle vise le même groupe de taxes sujet au plafonnement, tel qu'élargi par le projet de loi 440, dont la taxe et la surtaxe sur les immeubles non résidentiels.

- **Crédit de taxe d'affaires**

Pour les municipalités qui ont recours à la taxe d'affaires basée sur la valeur locative, il leur sera désormais possible d'accorder le crédit de taxe d'affaires prévu à l'article 237 de la Loi sur la fiscalité municipale, sans égard au taux de cette taxe. Actuellement, ce crédit ne peut être accordé que si le taux de la taxe d'affaires de la municipalité est supérieur à 15 %.

Ce crédit a pour effet d'alléger le fardeau fiscal des petits commerçants puisqu'il vise les occupants des lieux d'affaires dont la valeur locative uniformisée est de moins de 30 000 $. Ainsi, chaque municipalité pourra adapter la formule à sa propre situation.

- **Mesure d'étalement de la variation des valeurs**

Le projet de loi 440 simplifie la mesure d'étalement de la variation des valeurs imposables découlant de l'entrée en vigueur du rôle. En effet, une municipalité locale désirant appliquer cette mesure ne sera plus forcée de le faire à la fois à l'égard du rôle foncier et à l'égard du rôle locatif; elle pourra décider de le faire pour l'un, pour l'autre ou pour les deux.

Nouvelle mesure d'atténuation des transferts fiscaux :

- **Diversification transitoire des taux de certaines taxes foncières**

Le projet de loi 440 introduit une nouvelle section dans la Loi sur la fiscalité municipale appelée « diversification transitoire des taux de certaines taxes foncières ». Elle vise à atténuer les transferts du fardeau fiscal entre les divers contribuables au sein de chaque grande catégorie constituée par le secteur résidentiel et le secteur non résidentiel.

Pour les deux premiers exercices d'un rôle triennal, toute municipalité locale peut, au lieu de fixer un seul taux aux fins du calcul du montant de la taxe foncière générale, de la taxe ou surtaxe sur les immeubles non résidentiels ou de toute autre taxe foncière imposée, en fonction de la valeur imposable, sur toutes les unités d'évaluation imposables de son rôle d'évaluation foncière, en fixer trois.

Ainsi, par exemple, une municipalité pourrait adopter trois taux de taxe foncière générale : un premier pour l'ensemble des immeubles dont les variations de valeurs se situent autour de la moyenne des baisses de valeurs constatées au rôle d'évaluation; un deuxième, supérieur au premier, pour les immeubles dont les baisses de valeurs sont plus fortes que la moyenne; et un troisième, inférieur au premier, pour les immeubles dont les baisses de valeurs sont moins importantes que la moyenne. Une municipalité pourrait aussi se prévaloir de cette mesure en décrétant, par exemple, trois taux de taxe ou de surtaxe sur les immeubles non résidentiels.

Les conditions d'application de cette mesure sont similaires à celles du plafonnement (dégrèvement) et de la majoration (plancher) applicables à certaines taxes foncières. Ainsi, la municipalité ne peut l'appliquer aux fins du troisième exercice, d'où l'appellation « transitoire », et elle ne sera applicable aux fins du deuxième exercice financier que si elle a été adoptée aux fins du premier exercice. De plus, on ne pourra s'en prévaloir si la municipalité utilise la mesure de l'étalement de la variation des valeurs foncières seulement ou celles du dégrèvement ou de la majoration de certaines taxes.

Une application intéressante de cette mesure consisterait à faire évoluer dans le temps le taux de la classe inférieure et celui de la classe supérieure vers celui de la classe médiane. Ce faisant, il y aurait une gradation de la taxation afin d'en arriver, le cas échéant, à la 3e année d'un rôle triennal, à un taux identique pour toutes les classes.

L'exemple suivant illustre une application de cette mesure pour une municipalité subissant une variation moyenne de la valeur des propriétés de –8 %.

Classes	Variations de valeurs	% des immeubles dans la strate	Taux Année 1	Taux Année 2	Taux Année 3
Supérieure	de –3 % à 11 %	17 %	2,04 $	2,11 $	2,18 $
Médiane	–12 % à –4 %	67 %	2,17 $	2,18 $	2,18 $
Inférieure	–25 % à –13 %	16 %	2,33 $	2,26 $	2,18 $

Obligation d'utiliser la tarification et des mesures d'atténuation

Finalement, le projet de loi 440 oblige toute municipalité locale, aux fins d'atténuer les déplacements fiscaux entre les contribuables, à utiliser, outre le recours à la tarification, le maximum de mesures d'atténuation pertinentes.

Divers

Prolongation de certains rôles de la Communauté urbaine de Montréal (CUM)

Le projet de loi 440 permet au comité exécutif de la CUM de décréter que les rôles d'évaluation foncière et les rôles de la valeur locative en vigueur depuis le 1er janvier 1995 pourront le demeurer jusqu'à la fin de 1999. Cette décision pourra viser uniquement la Ville de Montréal ou 18 des municipalités de la banlieue de Montréal ou l'ensemble de ces 19 municipalités. Dans un tel cas, la loi prévoit une durée particulière des prochains rôles fonciers ou locatifs afin de respecter l'opération de désynchronisation des rôles, amorcée avec la Loi instaurant une procédure de révision administrative en matière d'évaluation foncière et modifiant d'autres dispositions législatives (1996, chapitre 67).

Prix du bénévolat Dollard-Morin

Jusqu'au 28 août pour s'inscrire !

Le ministère des Affaires municipales a procédé le 17 juin dernier à l'ouverture de la période des mises en candidature de l'édition 1998 du *Prix du bénévolat Dollard-Morin*. Toute personne qui œuvre bénévolement dans le domaine du loisir et du sport est invitée à poser sa candidature. De même, les organismes, les entreprises et les municipalités qui soutiennent ces bénévoles sont également conviés à s'inscrire en grand nombre.

Ce prix d'excellence du Ministère est remis, chaque année, en partenariat avec le quotidien *La Presse*, à six lauréats nationaux qui se sont démarqués par leur contribution bénévole dans les domaines du loisir et du sport. Un jury, formé de représentants provenant de différents milieux, procédera à la sélection des récipiendaires inscrits dans chacune des catégories suivantes :

- Volet BÉNÉVOLE
  - Catégorie « relève » — bénévole âgé de 25 ans et moins.
  - Catégorie « distinction » — bénévole œuvrant depuis plus de cinq ans et qui n'est pas admissible aux deux autres catégories.
  - Catégorie « doyen » — bénévole engagé depuis 30 ans et plus.
- Volet SOUTIEN AU BÉNÉVOLAT
  - Catégorie « entreprise »
  - Catégorie « organisme »
  - Catégorie « municipalité »

  } qui supporte et valorise les bénévoles.

La cérémonie de remise, qui aura lieu, à Montréal, le 7 novembre prochain, permettra pour une première année d'honorer des lauréats régionaux sélectionnés par les unités régionales de loisir et de sport, récemment mises en place.

Les personnes souhaitant obtenir plus d'information ou voulant se procurer le formulaire de mise en candidature peuvent s'adresser au bureau du ministère des Affaires municipales de leur région, à l'unité régionale de loisir et de sport de leur région ou à l'adresse Internet suivante : **http://www.mam.gouv.qc .ca/dollard.htm**

***Un appel** est particulièrement lancé **aux municipalités** pour qu'elles soumettent leur propre candidature ou la candidature de bénévoles, d'organismes ou d'entreprises qui se sont distingués au sein de leur communauté.*

Pour votre information

Le Rapport annuel de la Commission municipale du Québec, pour l'exercice financier 1997-1998, est maintenant disponible.

Pour en obtenir un exemplaire, il faut communiquer avec le :

Secrétariat de la Commission municipale du Québec
20, rue Pierre-Olivier-Chauveau, 5e étage, Tour
Québec (Québec) G1R 4J3
Téléphone : (418) 691-2014

Responsable de la publication

Arlette Fortin
Ministère des Affaires municipales
Direction des communications

20, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Aile Cook, RC
Québec (Québec)
G1R 4J3

Internet
http://www.mam.gouv.qc.ca

(418) 691-2019

ISSN 0711-9933